

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.702 du 7 mai 2024

A. 229.038/XIII-8753

En cause : J.W.,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Matthieu GUIOT et  
Donatien BOUILLIEZ, avocats,  
chaussée de Louvain 431F  
1380 Lasne,  
  
contre :  
  
**la Région wallonne**, représentée  
par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de l'Aurore 52  
1000 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 6 septembre 2019 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 10 juillet 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire lui refuse le certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la construction de quatre habitations unifamiliales sur un bien sis à Braine-le-Château, rue de Nivelles, cadastré 1<sup>re</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 185C<sup>2</sup>, 185E<sup>2</sup>, 185F<sup>2</sup> et 185G<sup>2</sup>.

*II. Procédure*

2. Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 février 2024.

M<sup>me</sup> Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Donatien Bouilliez, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M<sup>e</sup> Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits utiles à l'examen de la cause*

3. Le 27 août 2018, le requérant dépose, contre récépissé, auprès de l'administration communale de Braine-le-Château, une demande de certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la création de quatre lots à bâtir sur un bien sis à Braine-le-Château, rue de Nivelles, cadastré 1<sup>re</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 185C<sup>2</sup>, 185E<sup>2</sup>, 185F<sup>2</sup> et 185G<sup>2</sup>.

Le bien se situe en zone agricole au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981.

La demande précise qu'elle porte sur la possibilité de construire quatre habitations unifamiliales non destinées à une exploitation agricole, que les parcelles concernées sont situées le long d'une voirie suffisamment équipée et que si le principe de comblement est autorisé, le propriétaire souhaite diviser le bien en trois parcelles ou les maintenir en l'état aux fins de les vendre comme terrain à bâtir.

Le 8 novembre 2018, la commune de Braine-le-Château délivre un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande.

4. Une enquête publique est organisée du 19 novembre au 4 décembre 2018. Elle donne lieu à trois réclamations.

Les avis de diverses instances sont sollicités. Ils sont défavorables, à l'exception de l'avis favorable conditionnel de la direction des routes du Brabant wallon, ou réputés favorables.

5. En sa séance du 1<sup>er</sup> février 2019, le collège communal émet l'avis qu'il convient de refuser la dérogation au plan de secteur sollicitée et, en conséquence, de se prononcer défavorablement sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

6. Le 12 mars 2019, le collège communal n'ayant pas pris de décision dans le délai imparti, le fonctionnaire délégué refuse la demande de certificat d'urbanisme n° 2.

7. Le 8 avril 2019, le requérant introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 6 mai 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 17 mai 2019. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable.

Le 19 juin 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de refuser de délivrer le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité.

Par un courriel du 5 juillet 2019, le requérant transmet des informations complémentaires tendant à rencontrer les objections formulées dans cette proposition de refus.

9. Le 10 juillet 2019, le ministre de l'Aménagement du territoire déclare le recours recevable et refuse l'octroi du certificat d'urbanisme n° 2 demandé.

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Premier moyen, première branche*

##### *IV.1. Thèse de la partie requérante*

10. Le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles D.IV.9, D.IV.13 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance, l'inadéquation et la contradiction des motifs.

11. En une première branche, il rappelle qu'aux termes du dossier de demande, la distance séparant, aux points les plus proches, les habitations sises aux n<sup>os</sup> 204 et 208 de la rue de Nivelles est de 96,30 mètres, ce que confirme l'avis de la CAR, et que le recours administratif a dûment contesté le motif du refus décidé par le fonctionnaire délégué affirmant que la distance de maximum 100 mètres devait être respectée au niveau des façades avant.

Il reproche à la direction juridique, des recours et du contentieux d'estimer, dans sa proposition de rejet de la demande, que l'un des points de calcul de la distance maximale exigée par l'article D.IV.9, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, du CoDT est pris sur la façade arrière de « ce qui semble être un bâtiment agricole », sans se renseigner plus avant sur ce point. Il fait grief à l'acte attaqué de se borner à considérer que « les informations présentes au dossier ne permettent pas d'établir que le bâtiment à cet endroit est bien l'habitation de l'agriculteur propriétaire de la parcelle ».

Il précise qu'à la suite de la proposition de refus et avant que l'acte attaqué soit adopté, il a transmis à la partie adverse des documents qui démontrent que le bâtiment sis au n° 208 est une habitation occupée et non un hangar, ce que confirme un constat d'huissier établi postérieurement à l'acte attaqué, le 16 août 2019. Il considère que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait simplement se rallier à la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux mais se devait de tenir compte des éléments de fait figurant dans le courriel du 5 juillet 2019, qui lui a été adressé en temps utile, soit cinq jours avant la prise de décision.

Dès lors que la distance entre les deux habitations de référence est de 96,30 mètres, soit moins de 100 mètres, il conclut que la partie adverse a commis une erreur de fait et de droit en considérant le contraire et que l'article D.IV.9 du CoDT n'était pas applicable. Il y voit aussi une violation du devoir de minutie dès

lors qu'elle n'a pas cherché à obtenir les informations utiles et ne s'est fondée que sur un doute de l'administration.

#### *IV.2. Thèse de la partie adverse*

12. La partie adverse répond que le requérant n'a pas de droit acquis à l'obtention de la dérogation au plan de secteur ni, partant, à l'application de la règle du comblement. Elle considère qu'il importe peu que la distance entre les bâtiments de référence soit de plus ou de moins de 100 mètres, dès lors qu'en tout état de cause, l'autorité compétente a jugé que la division parcellaire projetée avec création de quatre lots et adjonction d'un groupe bâti d'habitations aura pour effet de générer des fermetures visuelles au sein de la zone et que l'incidence paysagère du projet sera négative. À son estime, ce motif est déterminant pour justifier le refus du certificat d'urbanisme n° 2, tel que décidé par l'auteur de l'acte attaqué dans les limites de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire du bon aménagement des lieux.

Elle fait valoir que s'agissant d'une dérogation qui doit s'interpréter de manière restrictive, le ministre doit statuer de manière très prudente et que le débat sur la règle des 100 mètres importe peu compte tenu des autres motifs du refus attaqué « qui semblent eux particulièrement déterminants ».

#### *IV.3. Mémoire en réplique et dernier mémoire de la partie requérante*

13. En réplique, le requérant conteste que d'autres motifs de l'acte attaqué soient déterminants et suffisent à justifier le refus du certificat d'urbanisme sollicité. En substance, il considère qu'à défaut de hiérarchie démontrée entre les motifs de l'acte attaqué, l'illégalité du motif critiqué en cette branche, qui repose sur une erreur de fait non contestée par la partie adverse, suffit à entraîner son annulation.

14. Dans son dernier mémoire, il reproduit le plan de la situation existante, tel que joint à la demande de certificat d'urbanisme n° 2. Il observe qu'établi par un géomètre expert, il désigne les deux bâtiments de référence comme étant des « habitations » et qu'en ce qui concerne le bâtiment se présentant sous la forme d'un L, il se distingue des deux autres bâtiments présents sur la même parcelle, qui sont, quant à eux, identifiés comme étant des constructions servant à l'exploitation agricole.

Il souligne que le fonctionnaire délégué n'a pas contesté l'affectation de l'immeuble précité à l'habitation et que la première analyse de la direction juridique, des recours et du contentieux ne formule pas non plus de remarque sur ce point, en sorte que l'interrogation quant au caractère résidentiel de la partie latérale du bâtiment en L susvisé n'est émise, pour la première fois, que dans la proposition de décision que la direction juridique, des recours et du contentieux transmet au ministre, au demeurant 5 jours au-delà du délai qui lui était imparti, ce qui a une incidence sur le délai laissé au ministre pour « décider ».

Il considère que le délai écoulé pour réagir au courrier contenant la proposition de refus de la direction juridique, des recours et du contentieux, est raisonnable, dans la mesure où, fût-ce durant les vacances et en période d'affaires courantes, son courriel a été envoyé, selon ses dires, dès le 5 juillet 2019, au « cabinet ministériel », en réponse à un courrier reçu au plus tôt le vendredi 21 juin 2019, et que l'acte attaqué a été adopté le 10 juillet 2019, soit cinq jours avant l'expiration du délai dont il disposait et moins de vingt jours après que lui-même a pu prendre connaissance de la position adoptée par l'administration dans sa proposition de refus.

Pour le surplus, il insiste sur le fait, d'une part, que s'il est admis que le projet s'insère entre deux habitations distantes de moins de 100 mètres, on ne peut considérer que l'erreur de fait commise par la partie adverse n'a pas d'impact sur la légalité de l'acte attaqué alors qu'elle entraîne également une erreur de droit, et que, d'autre part, le doute émis par l'administration, suivie en cela par l'auteur de l'acte attaqué sans aucune investigation complémentaire, méconnaît le principe de minutie, d'autant qu'une simple vue sur *GoogleStreet* permet de constater la présence de lampes d'appoint à l'intérieur du bâtiment en L, témoignant du caractère résidentiel de celui-ci.

#### *IV.4. Examen*

15. L'article D.IV.9 du CoDT, alors applicable, est rédigé de la manière suivante :

- « À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :
- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n° 2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins ».

L'article D.IV.9 du CoDT permet l'octroi d'une dérogation au plan de secteur pour un terrain situé entre deux habitations pour autant que ce terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur de ce plan qui sont distantes l'une de l'autre de 100 mètres au maximum. Cette disposition a souvent été désignée comme la règle « du remplissage » ou « du comblement », règle qui permet de combler l'espace ouvert entre les deux habitations précitées. Comme tout mécanisme dérogatoire, la dérogation prévue est d'interprétation restrictive.

16. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, dans le cadre d'un recours en réformation et en raison du caractère dévolutif de celui-ci, l'autorité saisie de ce recours doit statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, ni n'est tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de la décision prise par cette autorité. Il faut mais il suffit que l'auteur du recours en réformation puisse comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position a été ou n'a pas été retenue par l'autorité. Le ministre peut accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

17. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé de la manière suivante :

« Considérant que [la] direction juridique, des recours et du contentieux a transmis tardivement à l'autorité de recours, en date du 19 juin 2019, une proposition de refus de certificat d'urbanisme numéro 2; que cette proposition a été réceptionnée en date du 20 juin 2019; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

“[...]”

Considérant que la décision de refus délivrée par le fonctionnaire délégué est notamment motivée comme suit :

‘[...]’

Considérant qu'il est bien précisé que les habitations existantes à prendre en compte pour l'application de cet article [D.IV.9 du CoDT] doivent être situées à front de voirie; que, dans le cas présent, celles-ci sont distantes de la rue de Nivelles d'environ 17,00 mètres pour l'une et de 18,75 mètres pour l'autre, ce qui ne constitue pas à proprement parler une implantation à front de voirie; qu'à tout le moins, l'entre-distance maximale de 100 mètres doit pouvoir être respectée au niveau des façades avant des habitations concernées; que cette entre-distance est largement supérieure à 100 mètres (environ 120 mètres);

Considérant qu'il est également précisé que la voirie doit être suffisamment équipée en eau; que tel n'est pas le cas [...];

Considérant qu'il ressort de ces deux éléments que les conditions énoncées à l'article D.IV.9, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du Code ne sont donc pas remplies, ce qui suffit à conclure au refus du certificat d'urbanisme n° 2 (...);

[...]

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 23 mai 2019, un avis favorable (voir annexe 1); que cet avis est notamment motivé comme suit :

‘[...] Compte tenu de ce que le projet [...] est implanté entre deux habitations distantes de 96,30 m situées du même côté de la voirie; que ces habitations et les habitations faisant face au projet sont équipées; que le projet est donc sur une zone où l'équipement existe; que le projet est de taille limitée par rapport à la zone agricole totale; qu'il ne dénaturera pas l'objectif général de l'affectation agricole de la zone;

[...]’;

Considérant que [...] lors d'une réponse à une question parlementaire durant la session 2011-2012 il a été précisé que ‘le calcul doit s'effectuer en ligne droite de façade à façade, peu importe que ce soit les façades avant ou les façades arrières des habitations qui se situent à moins de 100 mètres’; que, dans le cas des habitations situées de part et d'autre des terrains objet de la demande, les points de calculs avancés par le demandeur relient la façade arrière d'une

habitation à une façade arrière de ce qui semble être un bâtiment agricole; que les informations présentes au dossier ne permettent pas d'établir que le bâtiment, à cet endroit, est bien l'habitation de l'agriculteur propriétaire de la parcelle; que les vues de l'orthophotoplan laissent plutôt à penser qu'il s'agit d'un hangar situé dans la continuité de l'habitation; que, dès lors, ce point ne peut servir au calcul de la distance de 100 mètres précitée; que, si la distance est calculée par rapport à la façade de ce qui semble constituer réellement l'habitation de l'agriculteur, la distance à considérer est alors supérieure à 100 mètres; que, dans ce cas, la dérogation prévue à l'article D.IV.9 ne peut trouver à s'appliquer;

Considérant qu'une telle division parcellaire avec création de quatre lots et adjonction d'un groupe bâti d'habitations aurait pour effet de générer des fermetures visuelles au sein de la zone; que l'incidence paysagère qui en résulte serait négative;

Considérant que le projet compromet les circonstances urbanistiques locales; que l'implantation de constructions à cet endroit ne ferait que renforcer le mitage de cette zone; que le projet réduit inévitablement les espaces dédiés à l'agriculture; qu'il n'appartient pas à l'autorité de recours d'estimer que le solde des terrains dédiés à cet usage serait suffisant;

[...];

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par [la] direction juridique, des recours et du contentieux ».

18. La notion d'habitation au sens de l'article D.IV.9 du CoDT doit, à défaut de définition législative, se comprendre dans son sens commun et peut être rapprochée de celle de domicile au sens de l'article 15 de la Constitution, soit comme étant le lieu, en ce compris les dépendances propres y encloses, occupé par une personne en vue d'y établir sa demeure ou sa résidence réelle.

19. Il n'est pas contesté que les deux immeubles pris en compte par le requérant pour considérer que le projet litigieux se situe entre deux « habitations » existantes distantes l'une de l'autre de moins de 100 mètres, se trouvent respectivement aux n<sup>os</sup> 204 et 208 de la rue de Nivelles à Braine-le-Château.

Concernant l'immeuble en L sis au n° 208, il ressort des plans de situation existante et de situation projetée joints à la demande de certificat d'urbanisme n° 2 que l'ensemble du bâtiment y est qualifié d'« habitation R+Toiture + annexe », à la différence de deux autres constructions sises sur la même parcelle, qui sont renseignées comme dédiées à l'exploitation agricole. Le recours administratif du 8 avril 2019, quant à lui, reproduit un extrait du plan d'implantation du projet qui comporte les mêmes mentions et le plan d'implantation d'un premier projet, abandonné en cours de procédure mais au sujet duquel il est en outre précisé

qu'aux termes de l'avis de la CAR émis à l'époque « les conditions d'application de l'article D.IV.9 du CoDT (comblement) sont rencontrées pour le bien sur lequel se situe le projet ».

Par ailleurs, au premier échelon de la procédure administrative, le fonctionnaire délégué n'a pas remis en cause le caractère résidentiel de l'immeuble en cause et, dans sa première analyse du recours, la direction juridique, des recours et du contentieux n'aborde pas, comme telle, la question de la règle du comblement. La qualification d'habitation de la construction sise au n° 208 de la rue de Nivelles n'a pas non plus été contestée lors de l'audition devant la CAR, celle-ci prenant en compte, dans son avis favorable du 17 mai 2019, le fait que le projet est implanté entre « deux habitations » distantes de 96,30 mètres situées du même côté de la voirie.

20. En vertu de l'article D.IV.66, alinéa 4, du CoDT, l'auteur du recours administratif peut, lors de l'audition, compléter celui-ci par le dépôt tant d'une argumentation en droit et en fait que de toutes pièces complémentaires qu'il juge utiles.

En l'espèce, il résulte de ce qui précède que le doute de l'administration quant au fait que le bâtiment précité soit l'habitation de l'agriculteur propriétaire de la parcelle a été émis pour la première fois après l'audition devant la CAR, au stade de la proposition de refus du 19 juin 2019. Il ne peut donc être fait grief au requérant d'avoir envoyé un courriel après l'audition précitée, notamment à la présidente de la CAR qui a présidé la séance du 17 mai 2019, pour contester la position formulée tardivement par la direction juridique, des recours et du contentieux et faire valoir que le bâtiment litigieux n'est pas un hangar. Aucune des pièces auxquelles le Conseil d'État peut avoir égard n'indique cependant que ce courriel, adressé à l'administration cinq jours avant l'adoption de l'acte attaqué, a été transmis à l'auteur de l'acte attaqué avant l'adoption de celui-ci.

21. Par ailleurs, juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'État peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire. En l'espèce, le procès-verbal de constat d'huissier de justice du 16

août 2019 déposé par le requérant est postérieur à l'acte attaqué, de sorte que l'autorité n'a pas pu en tenir compte.

Le motif de l'acte attaqué, critiqué dans la première branche, est justifié par le fait qu'un des points de calculs retenus pour vérifier l'applicabilité de la règle de comblement est la façade arrière de ce qui « semble être un bâtiment agricole », que les informations en possession de son auteur ne permettent pas d'établir qu'il s'agit de l'habitation du propriétaire de la parcelle et que les vues de l'orthophotoplan « laissent plutôt à penser qu'il s'agit d'un hangar ».

Eu égard aux informations dont disposait l'auteur de l'acte attaqué au jour de l'adoption de sa décision, rappelées ci-avant au point 19, une telle motivation qui, de surcroît, n'exprime qu'un doute dans le chef de la partie adverse ne permet pas de s'assurer que celle-ci a, au préalable, vérifié concrètement si, contrairement aux indications contenues non seulement dans les plans joints à la demande et le recours administratif mais aussi dans un précédent avis formulé par la CAR, la qualité d'habitation du bâtiment litigieux devait lui être déniée. La motivation de l'acte attaqué est, à cet égard, lacunaire. Elle ne permet pas de comprendre les raisons précises pour lesquelles, à l'estime de la partie adverse, la construction n'est pas une « habitation » et, partant, pourquoi elle refuse de la prendre comme référence dans le calcul de la distance de 100 mètres maximum requise. À cet égard, l'orthophotoplan visé dans l'acte attaqué qui, par définition, procède d'une vue aérienne, n'est pas de nature à pouvoir attester de l'affectation du bâtiment à des fins de « hangar situé dans la continuité de l'habitation ».

La motivation de l'acte attaqué est également déficiente dans la mesure où elle ne permet pas au requérant de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité écarte les informations concordantes figurant au dossier qui, toutes, considèrent que la seconde construction prise comme référence consiste en une habitation au sens de l'article D.IV.9, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, du CoDT.

En conséquence, dans les circonstances de la cause et au regard des informations relatives à l'« habitation » litigieuse dont il disposait alors, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas fait preuve de la minutie requise et s'est empêché de statuer en pleine connaissance de cause, en n'instruisant pas plus avant, préalablement à sa prise de décision, la qualité d'habitation du bâtiment litigieux, s'il estimait devoir douter de cette qualification jusqu'alors non contestée. Cela lui aurait permis de recueillir des informations telles celles issues des constats opérés par l'huissier de justice mandaté par le requérant, à savoir que « le corps de logis, soit la ferme qui fait l'objet du litige, est divisé en plusieurs parties meublées », que « dans la partie

perpendiculaire à la chaussée [...], toutes les pièces (chambre et buanderie) sont meublées », que « la partie de l'immeuble qui jouxte celle décrite précédemment est constituée par un garage » et que « la partie perpendiculaire à la chaussée n'est donc pas un hangar ».

22. Lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, *quod est* en l'espèce, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, celle-ci aurait pris la même décision. Ce n'est que lorsque le motif critiqué apparaît, compte tenu de son économie générale, comme étant largement surabondant et comme n'étant certainement pas déterminant de la décision prise que le moyen pris de l'illégalité de ce motif doit être rejeté.

Dès lors qu'il n'est pas établi que le motif de l'acte attaqué ci-avant jugé irrégulier est surabondant et n'a pas participé à déterminer le sens de la décision attaquée, le premier moyen, première branche, est fondé dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du premier moyen ni le second moyen.

#### *V. Indemnité de procédure*

23. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

### **PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé l'arrêté du 10 juillet 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire refuse à J.W. le certificat d'urbanisme n° 2 ayant pour objet la construction de quatre habitations unifamiliales sur un bien sis à Braine-le-Château, rue de Nivelles, cadastré 1<sup>re</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 185C<sup>2</sup>, 185E<sup>2</sup>, 185F<sup>2</sup> et 185G<sup>2</sup>.

## **Article 2.**

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 mai 2024, par la XIII<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,  
Lionel Renders,  
Laure Demez,  
Thierry Blanjean

président de chambre,  
conseiller d'État,  
conseiller d'État,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux